

## Été 2012 : la détérioration de l'activité et de l'emploi se poursuit ... seul facteur positif : des taux d'intérêt très bas

Les créations d'entreprises des secteurs de la construction et de l'activité immobilière sont en repli au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 mais sont correctement orientées sur 12 mois grâce à la bonne tenue des créations d'auto-entreprises.

La dégradation du marché du travail s'accroît. Fin juin 2012, les demandeurs dans les métiers de la construction ont progressé de 9,8 % sur un an et ceux des activités immobilières de 18,2 %. Seuls le nombre de demandeurs de moins de 25 ans et celui des demandeurs depuis 12 à 23 mois résistent.

Si l'extraction de granulats reste bien orientée, le reste de l'activité est morose. On note ainsi un repli de 4,9 % de la production de béton prêt à l'emploi au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. La construction de logements est en chute de 31 % sur le trimestre pour un recul de 11 % en cumul annuel. La commercialisation de logements neufs traverse une période charnière avec des mises en ventes qui conservent une bonne dynamique (+33% dans le collectif au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012) mais des réservations qui connaissent leur plus bas niveau depuis 3 ans (-8 % ce trimestre). Le résultat est une nouvelle poussée des encours en juin 2012 (+ 66 % sur un an dans le collectif).

La réforme du prêt à taux zéro a fortement impacté le nombre de prêts délivrés qui a connu son plus bas niveau depuis la création du dispositif en 1995. Le nombre de logements sociaux financés par l'Etat demeure à un niveau élevé (+ 4% sur un an). Les aides à l'amélioration du parc privé (aides ANAH) s'inscrivent toujours en baisse, mais celle-ci est plus modérée ce trimestre.

Les taux d'intérêt poursuivent leur baisse à un niveau historiquement bas pour les taux fixes sur 20 ans et moins.

### Appareil productif

#### Démographie des entreprises : un repli des créations d'entreprises au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, mais des chiffres bien orientés sur 12 mois grâce à la bonne tenue des créations d'auto-entreprises

De juillet 2011 à juin 2012, 3 154 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, un chiffre stable sur un an. Pour le seul 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 on compte 778 créations, soit un repli de 2,4 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 malgré une progression des créations d'auto-entreprises. Sur 12 mois, 53,6 % des créations du secteur de la construction émanent d'une auto-entreprise, contre 48,8 % un an plus tôt.

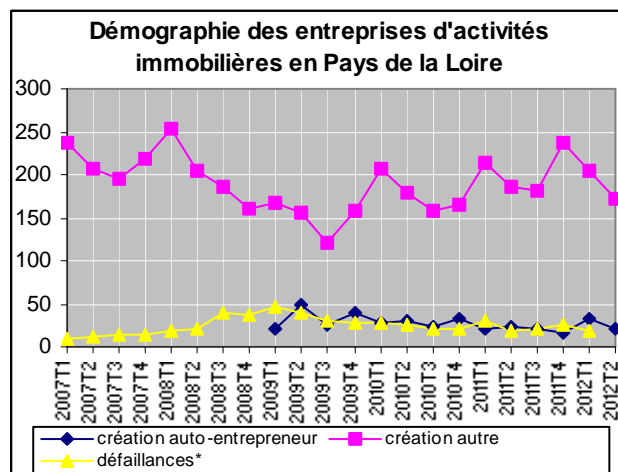
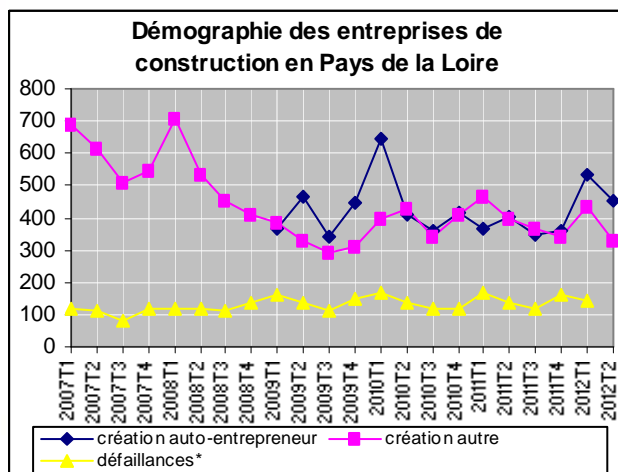
D'avril 2011 à mars 2012, on a dénombré 556 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 3,0 % sur un an. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 les défaillances demeurent néanmoins inférieures de 15,5 % à celles observées au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Sur 12 mois, la région concentre 3,8 % des créations nationales d'entreprises de construction et 4,1 % des défaillances.

De juillet 2011 à juin 2012, 889 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une progression de 8,0 % en année glissante. Pour le seul 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, la situation est en revanche en retrait (-7,1 %) par rapport au même trimestre de 2011. Sur 12 mois, 10,5 % des créations ont pour origine une auto-entreprise (3,5 points en dessous du niveau national) contre 12,2 % un an plus tôt.

D'avril 2011 à mars 2012, on a dénombré 84 défaillances d'entreprises dans la région, un chiffre en baisse de 14,1 % en un an. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, 19 défaillances ont été enregistrées dans la région sur les 463 identifiées France entière.

Sur 12 mois, la région concentre 4,9 % des créations nationales d'entreprises d'activités immobilières et 5,4 % des défaillances.



Source : INSEE (créations : répertoire Sirene ; défaillances : BODACC en date de jugement) / DREAL des Pays de la Loire

\* Les défaillances ne couvrent qu'une partie des cessations (en sont exclues les cessions et fusions)

Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

## Emploi

### Marché du travail : une forte progression des demandeurs d'emploi pour les métiers de la construction (+9,8 %), encore plus marquée pour ceux de l'activité immobilière (+18,2 %)

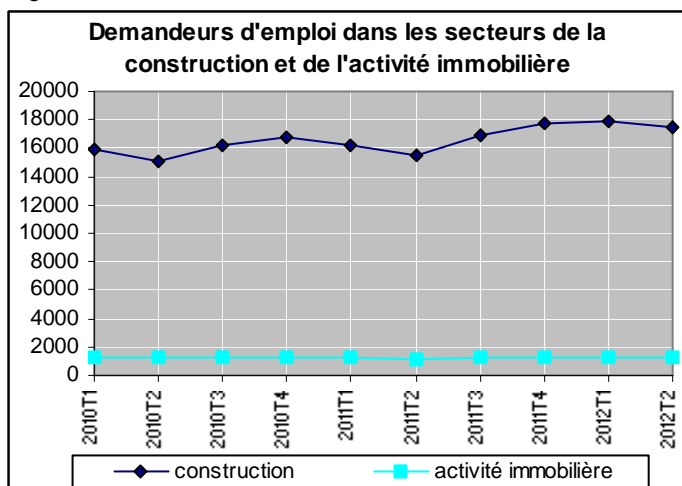
A la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 17 451 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est très marquée et s'établit à +12,3 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre ainsi 7,4 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 308 demandeurs d'emploi à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Ce chiffre est en forte hausse de 10,3 % sur un an. Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,6 % de la demande d'emploi régionale.

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (19 917 personnes à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012) est en progression de 9,8 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres du trimestre précédent et tranche avec le premier semestre 2011 qui avait vu le nombre de demandeurs d'emplois reculer.

Les métiers du gros œuvre enregistrent 5 390 demandeurs (+10,2 % sur un an), les métiers du second œuvre 10 399 demandeurs (+9,2 %) et les autres métiers de la construction 4 128 demandeurs (+10,8 %).

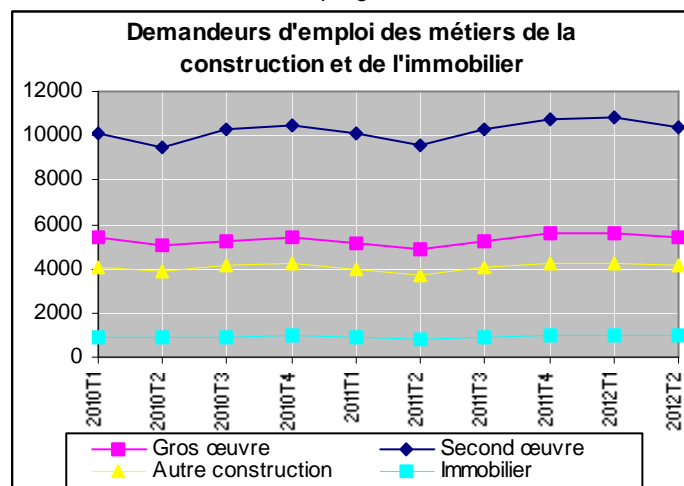
Les métiers de l'immobilier connaissent également une forte dégradation de l'emploi : 968 demandeurs d'emploi à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit une progression de 18,2% sur un an.



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

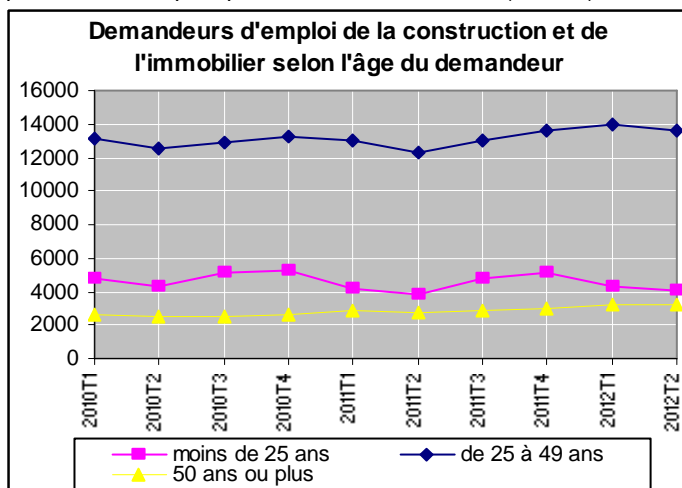
### Le marché du travail se dégrade fortement pour les plus de 50 ans et les demandeurs de longue période, les demandeurs depuis 12 à 23 mois et les moins de 25 ans résistent mieux dans ce contexte difficile

A la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, un cinquième (19,4 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 15,3 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (65,3 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans.

Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et plus est en forte progression de 14,8 %. La dégradation est dans la moyenne pour les 25-49 ans (+10,5 %) et est en revanche un peu moins marquée pour les moins de 25 ans (+5,9 %).

A la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, les 2/3 sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 17,9 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 16,4 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

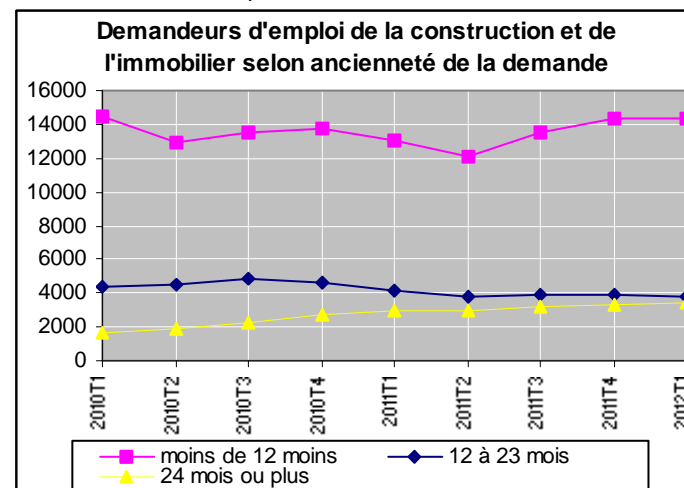
En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 13,4 % et celle des demandeurs de longue période de 13,9 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois est en revanche en repli de 2,8 %.



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

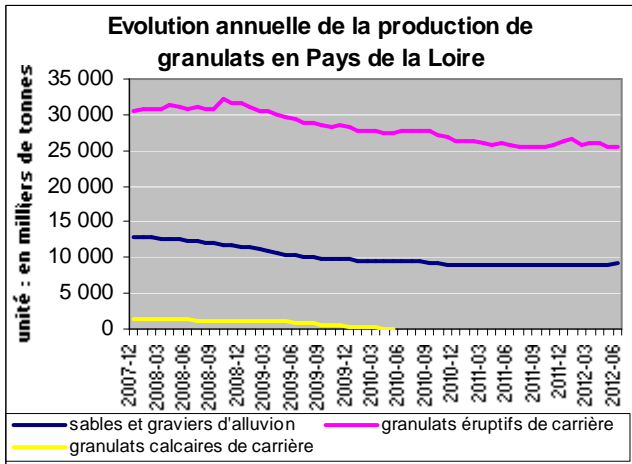
## Activité

### Production de matériaux de construction : une extraction de granulats assez stable qui représente 10,4% de la production nationale, un repli de la production de béton prêt à l'emploi au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, 9 590 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger repli de 1,8 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Sur 12 mois, 34 820 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 600 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 9 220 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est stable (+0,3 %), pour un recul de 3,1 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,4 % contre 10,0 % un an plus tôt. La part annuelle est de 25,6 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 6,6 % pour les sables et graviers d'alluvion.

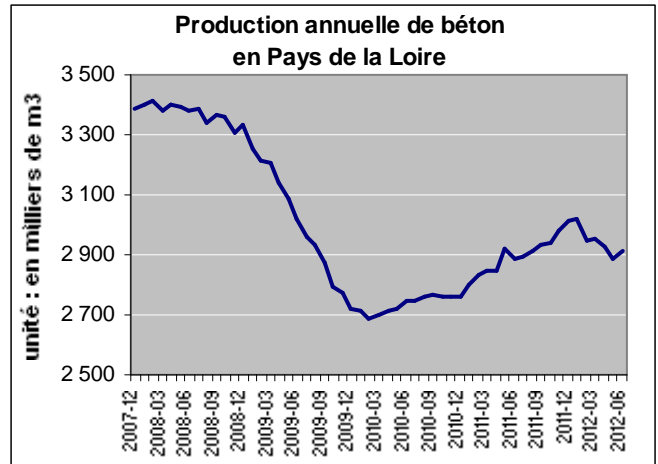


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, 786 milliers de m<sup>3</sup> de béton prêt à l'emploi, c'est à dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région des Pays de la Loire. Par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, il s'agit d'un recul de 4,9 % au niveau régional, qui est moins marqué que le repli observé au niveau national (-8,1 %).

De juillet 2011 à juin 2012, ce sont 2 915 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la hausse de 0,9 % en année glissante à la faveur d'une fin d'année 2011 favorable.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, niveau en légère progression (7,2% un an auparavant).



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

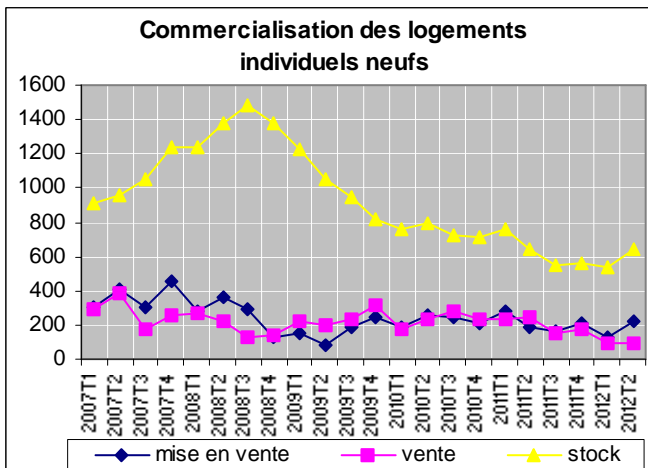
### Commercialisation des logements neufs : au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1 630 mises en vente dans le collectif pour 930 ventes ... les encours progressent à 5 132 appartements

On enregistre 218 mises en vente dans l'individuel au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Sur douze mois, 722 maisons ont été mises en vente, en repli de 22 % en année glissante, une baisse sensiblement plus prononcée qu'au plan national (-18 %). Dans l'individuel, on ne comptabilise que 89 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation se contracte de moitié avec seulement 495 ventes, un retrait plus prononcé que les -13 % observés nationalement. L'encours est de 637 maisons fin juin 2012, chiffre stable sur un an contre une progression de 8 % au plan national. L'investissement locatif total est de 56 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, proche des 59 % observés en 2011, malgré la réduction des avantages du dispositif Scellier en 2012.

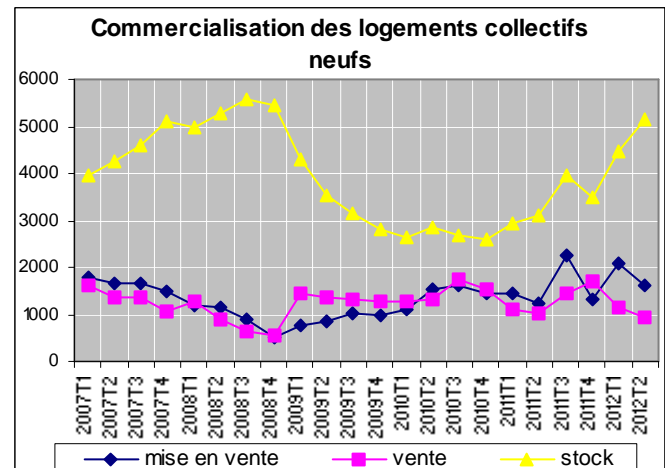
Les mises en vente dans le collectif conservent un rythme soutenu avec 1 630 réservations ce trimestre, soit une progression de 33 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 (-17 % au plan national). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente présente une hausse de 27 % (+ 5 % France entière) avec 7 318 logements, soit un niveau jamais observé.

Avec 630 ventes enregistrées, le nombre de réservations dans le collectif est en recul de 7,6 % comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur douze mois, ce sont 5 178 ventes qui ont été réalisées, un recul de 4 % qui se situe dans la moyenne nationale (-6 %).

L'encours est de 5 132 appartements fin juin 2012 : 66 % de plus en un an, contre +23 % au plan national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logements : un fort repli des mises en chantier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 et un recul des autorisations dans l'individuel compensé par une progression des autorisations dans le collectif

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, 7 447 logements ont été autorisés. Ce niveau est en repli de 5,2 % comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, une baisse plus marquée que les -3,9 % observés au plan national. Sur 12 mois, on enregistre néanmoins 33 041 autorisations, un chiffre assez stable depuis 15 mois qui est proche des cumuls annuels du printemps 2008.

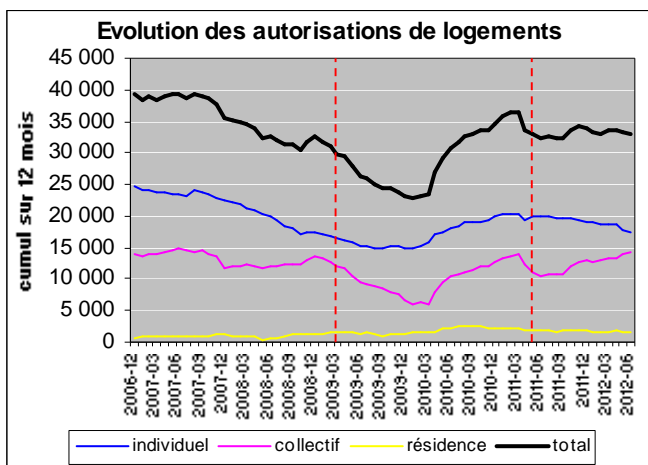
La région concentre 6,2 % des autorisations de logements délivrées en France entre juillet 2011 et juin 2012.

Ces 33 041 autorisations se déclinent en 17 417 logements individuels, 14 143 logements collectifs et 1 481 logements en résidence. On note un recul annuel de 13 % de l'individuel compensé par une hausse de 36 % du collectif.

On dénombre 5 162 logements mis en chantier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, plus faible valeur observée depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, ce niveau affiche un net repli de 31 % beaucoup plus prononcé que les -12 % observés au niveau national. En cumul annuel, les mises en chantier reculent à 28 494 logements (-11 %).

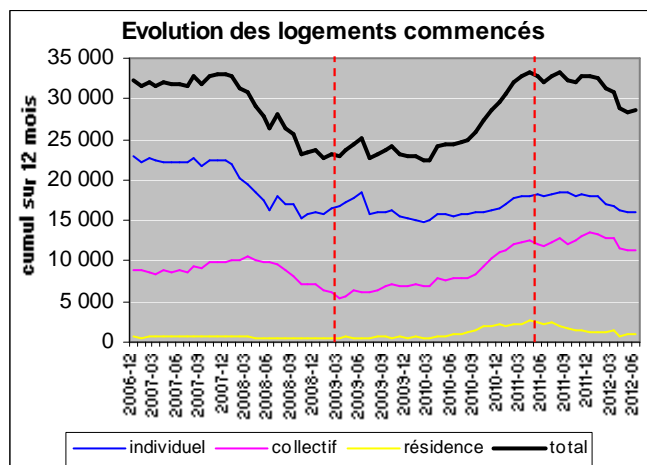
La région concentre néanmoins 7,1 % des logements commencés en France entre juillet 2011 et juin 2012.

Parmi les 28 494 mises en chantier, on comptabilise 16 090 logements individuels, 11 457 logements collectifs et 947 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 56 % contre 73 % trois ans auparavant.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage de 4 mois pour la ville de Nantes.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

## Construction de locaux : le passage au 1<sup>er</sup> mars 2012 de la SHON à la surface de plancher empêche une analyse fine des chiffres. Le poids de la région dans l'activité nationale reste néanmoins importante (8,6 %)

On dénombre 681,8 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. La région concentre ainsi 7,4 % des surfaces de locaux autorisées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible. Les ruptures de séries existent pour l'ensemble des locaux mais sont particulièrement marquées pour les locaux agricoles et les entrepôts.

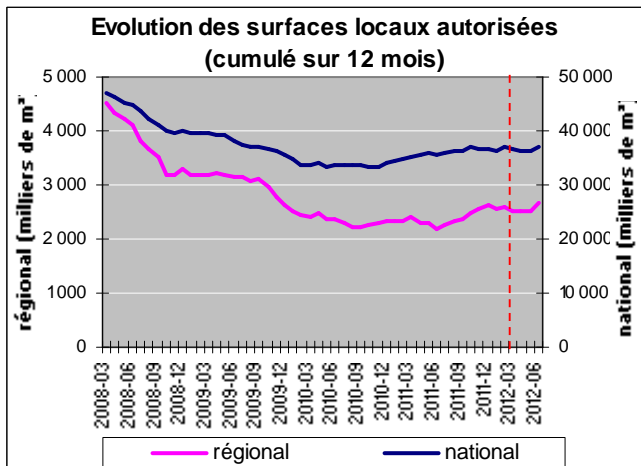
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 20 % concernent des entrepôts, 19 % des locaux de service public, 15 % des locaux agricoles, 14 % des bureaux, 14 % des locaux de commerce et 10 % des bâtiments industriels.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, 479,0 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région. La région concentre ainsi 8,6 % des surfaces de locaux commencées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 26 % concernent des locaux de service public, 17 % des bâtiments industriels et 16 % des locaux de commerce.

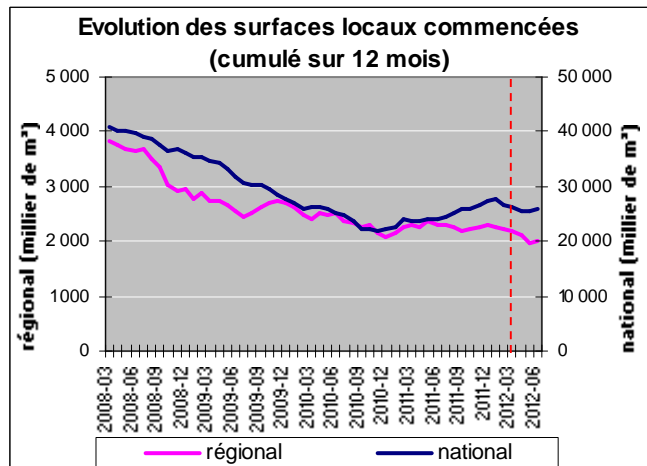
La région se démarque par une contribution très importante aux surfaces de locaux créées nationalement pour les locaux agricoles (12 %) ainsi que pour les bâtiments industriels (11 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage de 4 mois pour la ville de Nantes.

Nota 2 : Le passage de la SHON à la surface plancher pour les permis de construire déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 introduit une rupture de série, toute comparaison avec une période antérieure est donc impossible.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

## Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

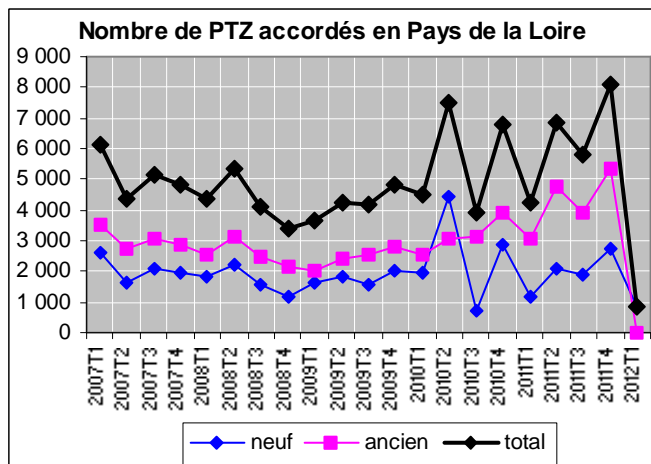
### **Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : suite à la nouvelle réglementation 2012, seulement 851 PTZ+ accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le plus faible niveau depuis la création du dispositif**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le nombre de PTZ+ accordés est en très forte chute (851 PTZ+). Ce niveau, 5 fois inférieur au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et 9,5 fois inférieur au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, résulte d'une nouvelle réforme du dispositif entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (exclusion des logements anciens – rétablissement de conditions de ressources).

La région concentre néanmoins 8 % des prêts attribués en France, soit la 3<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 4<sup>ème</sup> place pour le taux par habitant (2,4 PTZ+ pour 10 000 habitants ce trimestre).

Avec la nouvelle réglementation, l'intégralité des prêts s'appliquent dorénavant aux logements neufs (à l'exception de quelques ventes de logements sociaux à leur locataire).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est en repli de 13 % entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 en lien avec la révision à la baisse des quotités servant au calcul des montants prêtés. Cependant, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides progresse à 22 297 € contre 20 983 € le trimestre précédent (+6%). Ce montant est inférieur de 34 % au montant moyen national. Ce trimestre, le montant du PTZ+ est de 39 600 € pour les acquisitions avec label BBC et 18 141 € sans label BBC. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 162 343 €, le taux de couverture du PTZ+ est par conséquent de 13,7% pour la région.

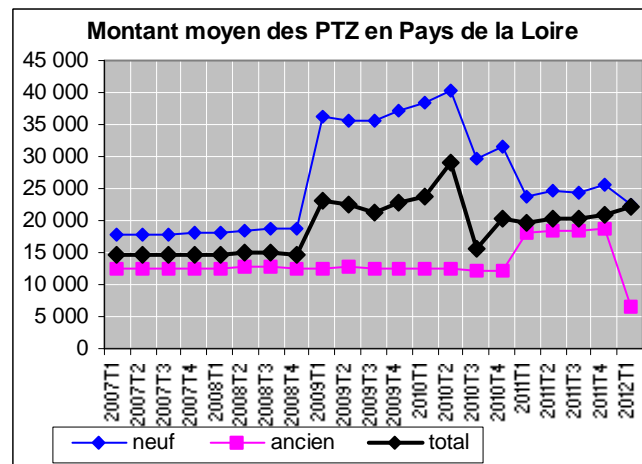


Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Nota : Doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2<sup>ème</sup> semestre 2010.

En 2011 : nouveau mode de calcul avec la mise en place du PTZ+ et suppression des conditions de ressources.

En 2012 : exclusion des logements anciens du dispositif (sauf vente de logements sociaux à leur locataire) et rétablissement de conditions de ressources



Source : SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

### **Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : un fort essoufflement avec seulement 590 éco-prêts accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, ce qui représente 3 % des aides accordées depuis la création du dispositif en avril 2009**

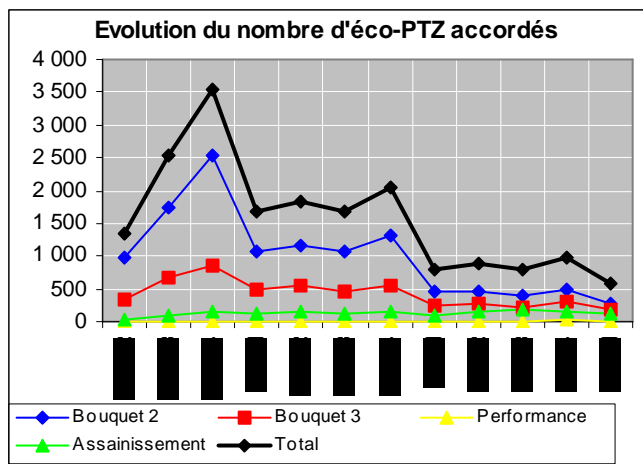
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 590 contre 6 476 pour le national. Il s'agit du plus faible niveau observé depuis la création du dispositif en avril 2009. Pour la région, le recul par rapport au trimestre précédent est de 37 % et le repli de 26 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Sur les 12 derniers mois, 3 221 éco-PTZ ont été accordés en Pays de la Loire, soit 9 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 487 dans la région, contre 1 sur 770 au plan national.

En 3 ans d'existence, 18 659 éco-prêts ont été accordés dans la région, soit 1 résidence principale sur 84.

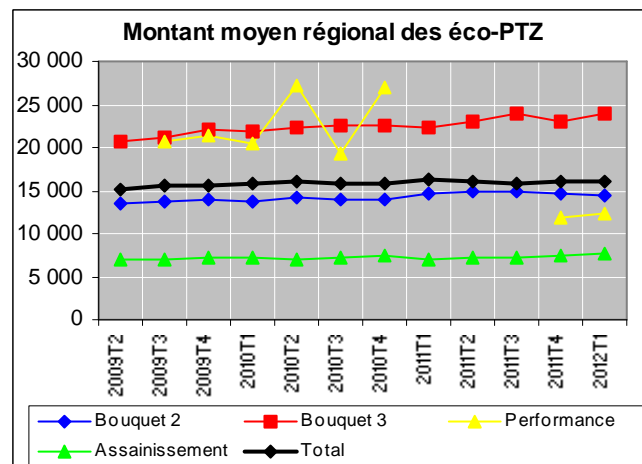
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 005 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Sur douze mois, la moyenne est de 15 925 €, soit 6,4 % de moins que les 17 015 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre environ 88 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 343 € pour un assainissement non collectif, à 23 367 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 764 € pour un bouquet avec 2 travaux. Ces écarts proviennent des plafonds réglementaires qui sont de 10 000 € pour un assainissement non collectif, 20 000 € pour un bouquet de 2 travaux et 30 000 € sinon.



Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

Nota : en 2011, le cumul avec le crédit d'impôt « développement durable » avait été supprimé, il est de nouveau possible en 2012 pour les revenus < 30 000€.



Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

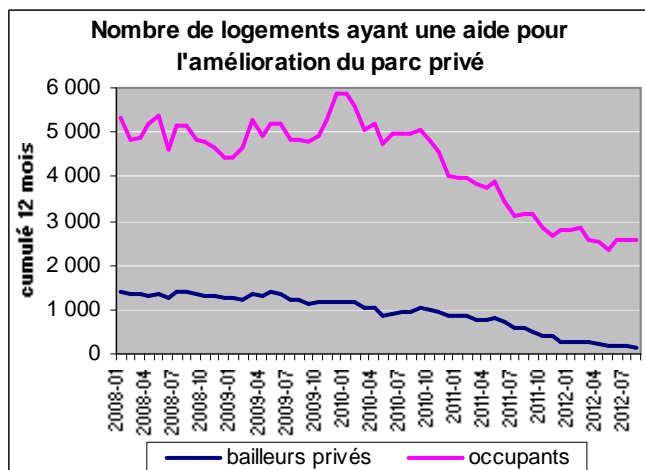
## Amélioration du parc privé : un repli plus modéré du nombre de logements financés par l'ANAH

De septembre 2011 à août 2012, 155 logements propriétaires bailleurs, 2 562 logements propriétaires occupants et 66 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 2 783 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est en net repli (-29 %) avec -74 % pour les propriétaires bailleurs, on note néanmoins une stabilité de ce cumul sur les derniers mois.

Sur 12 mois, la région concentre 2,6 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 6,7 % des propriétaires occupants et 0,3 % des copropriétés.

Pour l'année 2012, l'objectif est de financer la rénovation de 3 685 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 160 propriétaires occupants, 465 bailleurs privés et 60 logements en co-propriété.

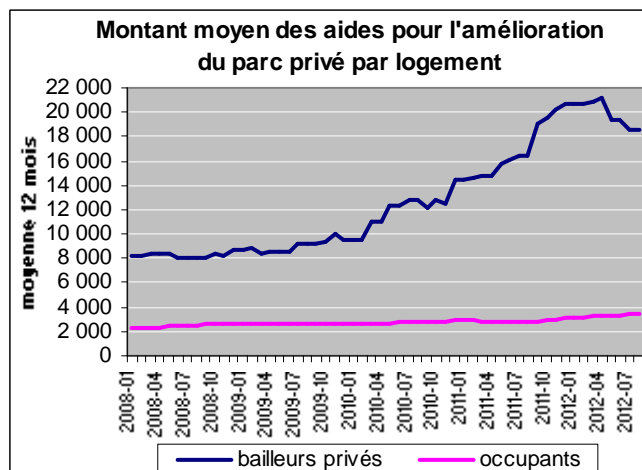


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De septembre 2011 à août 2012, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 18 556 € par logement (32 % des travaux engagés). Ce montant est de 3 428 € (29 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 10 021 € (35% des travaux) pour les copropriétés. Ces montants régionaux sont en progression de 23 % environ sur un an pour les propriétaires occupants et plus que de 13 % pour les bailleurs privés.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 12,3 millions d'euros et 72 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2012, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 19 millions d'euros avec une cible de 58 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : à plus de 6 800 unités, le nombre de logements sociaux financés demeure à un niveau important en progression de 4 % sur un an

De septembre 2011 à août 2012, 6 806 nouveaux logements sociaux ont été financés en Pays de la Loire, contre 6 524 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'un niveau qui demeure élevé et en hausse de 4 % sur un an. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est de 4,6%, contre 5,7 % un an plus tôt.

Parmi ces aides, 21 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 47 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 32 % restant sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

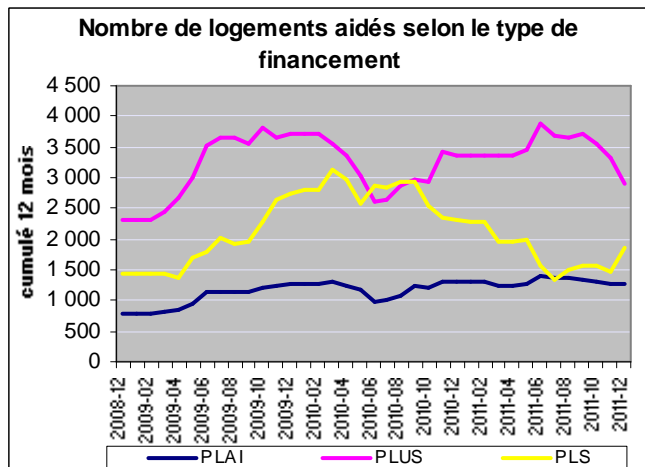
Pour l'année 2012, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 5 970 logements sociaux dont 3 960 avec un financement PLAI ou PLUS.

Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres avantages plus conséquents : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant.

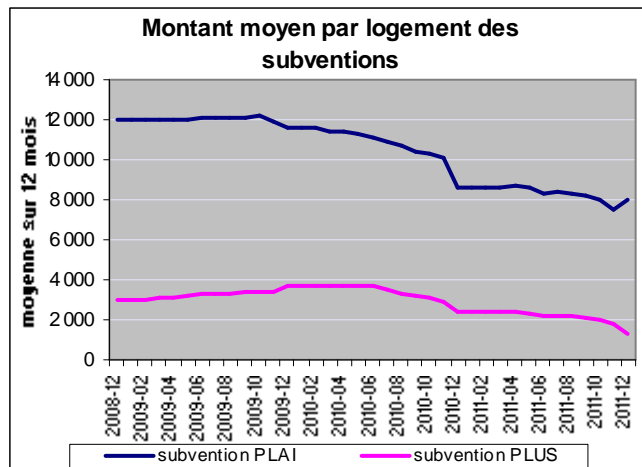
De septembre 2011 à août 2012, le montant des aides directes a été de 14,6 millions d'euros. Le montant moyen est de 3 167 € : 7 416 € pour un PLAI et 1 262 € pour un PLUS. Ces montants reculent de 11 % et 43 % sur un an.

Entre territoires de la région comme au niveau national, les montants moyens des subventions sont différents selon les marchés fonciers et les caractéristiques des opérations.

Pour l'année 2012, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 11,75 millions d'euros.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

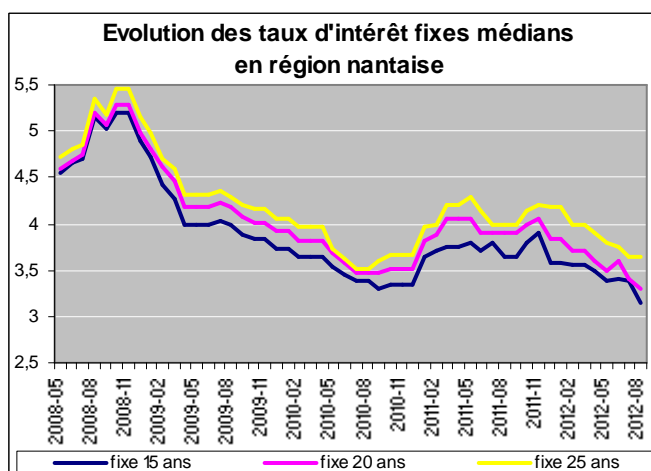


Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

### Taux d'intérêt : des taux d'intérêt en net repli depuis 9 mois qui permettent de trouver des taux fixes historiquement bas pour les durées de 20 ans et moins

En août 2012, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 3,15 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,3 % pour une durée de 20 ans et 3,65 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli d'environ 0,75 point depuis novembre 2011. Cette baisse permet de retrouver des valeurs historiquement basses pour les durées de 15 et 20 ans et proche des plus bas niveaux de mi-2010 sur 25 ans. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans a induit dorénavant une mensualité de 855 € en août 2012. Avec les taux pratiqués 9 mois plus tôt en novembre 2011, cette mensualité aurait été de 913 €, soit 58 € (7%) de plus. Vu autrement, 9 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 855 €), il n'était possible d'emprunter que 140 500 € soit 9 500 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (855 €), un emprunt en novembre 2011 se serait échelonné sur 22 ans et 3 mois.



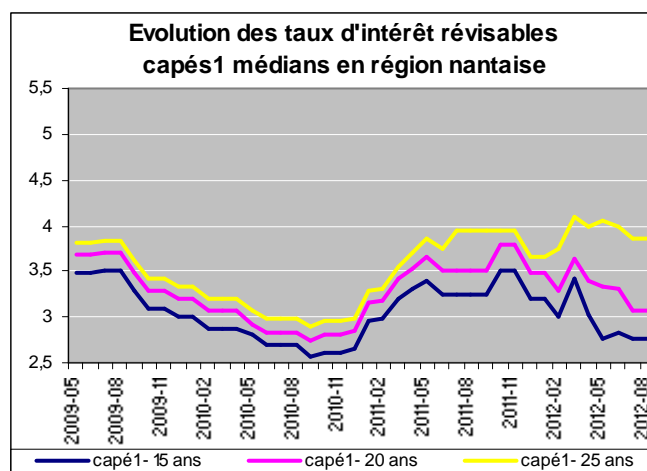
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

En août 2012, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,77 % sur 15 ans, 3,07 % sur 20 ans et 3,85 % sur 25 ans en région nantaise.

Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences marquées depuis début 2012 selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 en août 2012 sont inférieurs de 0,5 point aux taux fixes sur 15 ans, inférieurs de 0,4 point sur 20 ans et inférieurs de 0,1 point sur 25 ans. Sur 25 ans, les taux capés 1 sont actuellement supérieurs aux taux fixes, ce qui limite leur attrait.

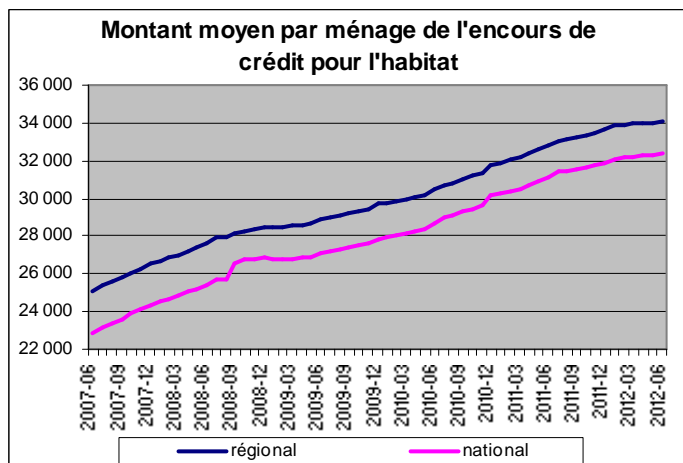
Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 855 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 8 mois et 21 ans 11 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

### L'endettement des ménages : le poids de l'endettement lié à l'habitat a progressé de 3,9 % en un an et représente dorénavant 57,6 % des encours de crédits contractés

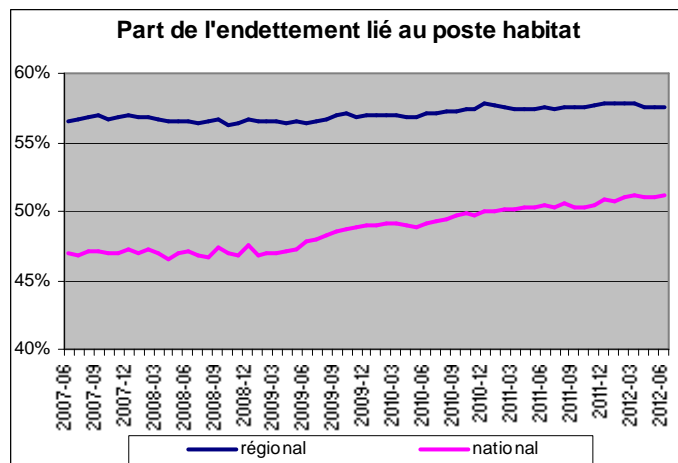
Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 51,63 milliards d'euros en juin 2012. Rapporté au nombre de ménages ligériens, l'endettement par ménage est de 34 058 € dans la région contre 32 370 € au niveau national. Cet écart de 5,2 % s'explique en partie par le fort dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et donc de nouveaux investissements. En un an, le montant régional des encours de crédits pour l'habitat a progressé de 3,9 %, contre 4,0 % au plan national.



Source : Banque de France – Filocom DGI / DREAL Pays de la Loire

En juin 2012, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,6 % en Pays de la Loire. Cette part est relativement stable sur un an (57,4 % en juin 2011).

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 51,1 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 8,5 points il y a 3 ans et il n'est plus que de 6,4 points.



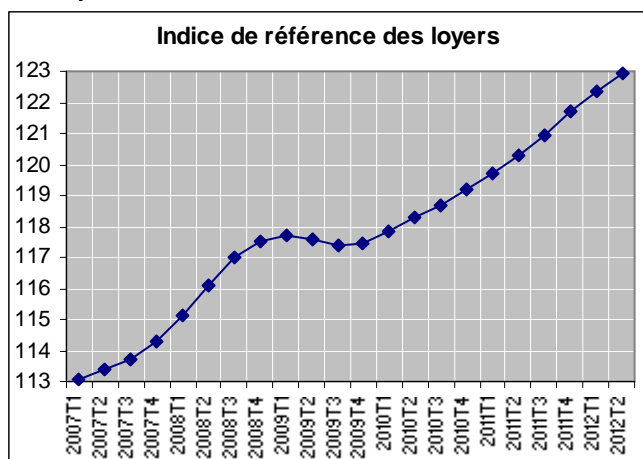
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle de 2,2 % pour l'indicateur de référence des loyers et 3,4 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 122,96 points soit une progression de 2,2 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel (0,5%) est stable depuis début 2011.

Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée dans le bail ou à défaut la date anniversaire de la signature. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

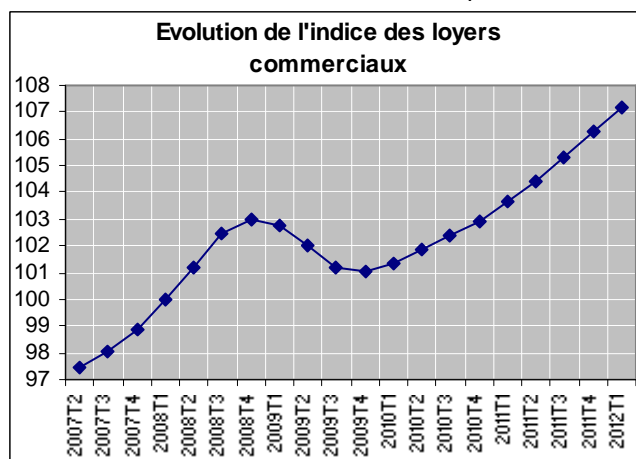


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1998)

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 107,16 points, soit une progression de 3,4 % sur un an. Cette évolution annuelle est la plus élevée depuis celle enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 (+4,2 %).

Cet indice a été mis en place en 2008 et remplace progressivement l'indice du coût de la construction utilisé pour la révision des loyers commerciaux. Il s'applique aux locataires commerciaux et artisans inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

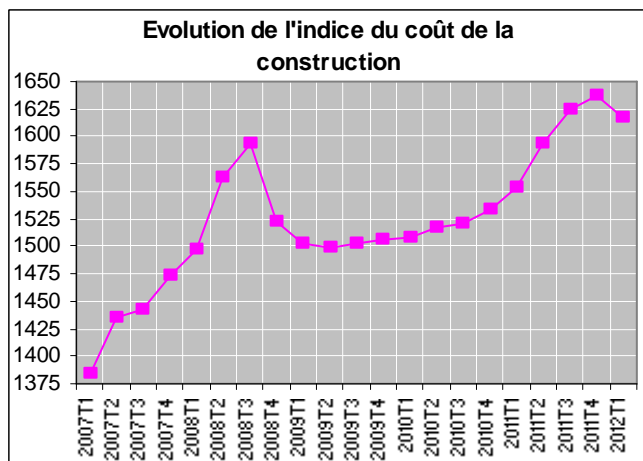


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : repli trimestriel du coût de la construction (-1,3 %), mais progression annuelle (+4,1 %), une croissance régulière pour les travaux d'entretien – amélioration (+2,1 % sur un an)

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 617 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, en repli de 1,3 % par rapport au trimestre précédent. Il s'agit du premier repli trimestriel observé depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. La progression annuelle demeure néanmoins positive à +4,1 %.

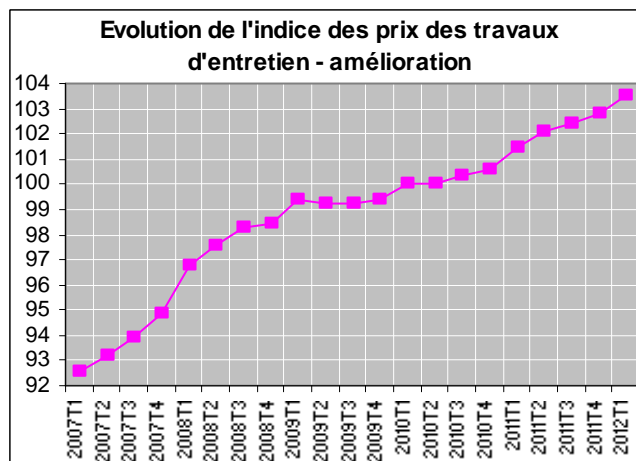
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, ...).



Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953)

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration atteint 103,55 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,7 % par rapport au trimestre précédent. La progression annuelle est stable à +2,1 % depuis quatre trimestres.

Cet indice mesure l'évolution des prix hors taxes pratiqués par les entreprises ou les artisans de la construction, pour leurs travaux d'entretien et d'amélioration des logements. Les évolutions de cet indice reflètent les effets de multiples facteurs tels que les coûts salariaux, le coût des matériaux, la productivité et l'efficacité des entreprises ainsi que les marges pratiquées.



Source : MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010)



## Tableau de Synthèse :

indicateurs	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
<b>Démographie des entreprises</b>					
- création entreprises de construction	2012T2	778	3,6%	-2,4%	-0,1%
- cessation entreprises de construction	2012T2	142	3,7%	-15,5%	3,0%
- création entreprises d'activité immobilière	2012T2	195	4,8%	-7,1%	8,0%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2012T2	19	4,1%	-38,7%	-14,3%
<b>Emploi</b>					
- demandeurs d'emploi, secteur de la construction	2012T2	17 451	non disponible	12,3%	
- demandeurs d'emploi, secteur de l'activité immobilière	2012T2	1 308	disponible	10,3%	
<b>Activité</b>					
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2012T2	786	7,5%	-4,9%	0,9%
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2012T2	9 590	10,4%	-1,8%	0,3%
- mise en vente de logements collectifs	2012T2	1 630	6,9%	33,0%	27,3%
- ventes de logements collectifs	2012T2	930	5,0%	-7,6%	-3,9%
- nombre de logements autorisés	2012T2	7 447	6,5%	-5,2%	2,5%
- nombre de logements commencés	2012T2	5 162	6,5%	-30,7%	-11,2%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2012T2	681,8	7,4%		
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2012T2	479,0	8,6%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2012T1	851	8,0%	-79,8%	-3,6%
- nombre d'éco-PTZ	2012T1	590	9,1%	-25,9%	-49,2%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	sept-11 / août-12	2 783	4,3%		-29,0%
- nombre de financement de logements sociaux	sept-11 / août-12	6 806	5,0%		4,3%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	août - 12	3,30%		-0,6 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	juin-12	51 631	6,0%	3,9%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2012T2	122,96		0,5%	2,2%
- indice des loyers commerciaux	2012T1	107,16		0,8%	3,4%
- indice du coût de la construction	2012T1	1 617		-1,3%	4,1%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2012T1	103,55		0,7%	2,1%

### Pour en savoir plus sur :

Le PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-pret-a-taux-zero-plus-r893.html>

L'éco-PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/l-eco-pret-a-taux-zero-r726.html>

La commercialisation des logements neufs :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/evolution-regionale-de-la-a11.html>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : décembre 2012

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piroton@developpement-durable.gouv.fr

La conjoncture  
Construction-Logement

Service connaissance des  
territoires et évaluation  
Division de l'observation des  
études et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205  
44022 NANTES Cedex 1  
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur  
de la publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2012